

**Corporación Inmobiliaria Vesta, S. A. B.
de C. V. y Subsidiarias**

Estados financieros consolidados por los
años que terminaron el 31 de diciembre de
2012 y 2011, e Informe de los auditores
independientes del 11 de febrero de 2013

Corporación Inmobiliaria Vesta, S. A. B. de C. V. y Subsidiarias

Informe de los auditores independientes y estados financieros consolidados 2012 y 2011

Contenido	Página
Informe de los auditores independientes	1
Estados consolidados de situación financiera	3
Estados consolidados de utilidad integral	4
Estados consolidados de variaciones en el capital contable	5
Estados consolidados de flujos de efectivo	6
Notas a los estados financieros consolidados	7

Informe de los auditores independientes al Consejo de Administración y Accionistas de Corporación Inmobiliaria Vesta, S. A. B. de C.V.

Hemos efectuado la auditoria de los estados financieros consolidados adjuntos de situación financiera de Corporación Inmobiliaria Vesta, S. A. B. de C. V. y Subsidiarias (la Compañía) al 31 de diciembre de 2012 y 2011, y los estados consolidados de utilidad integral, de variaciones en el capital contable y de flujos de efectivo, por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2012 y 2011, así como un resumen de las políticas contables significativas, y otras notas explicativas.

Responsabilidad de la Gerencia sobre los estados financieros consolidados

La administración de la Compañía es responsable de la razonabilidad por la preparación y presentación de dichos estados financieros consolidados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera, así como del control interno que la Administración de la Compañía determina necesario para poder preparar los estados financieros consolidados libres de errores importantes, debido a fraude o error.

Responsabilidad de los Auditores Independientes

Nuestra responsabilidad es la de expresar una opinión sobre estos estados financieros consolidados con base en nuestras auditorías. Hemos realizado las auditorías de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría. Dichas normas requieren que cumplamos con requerimientos éticos y que planeemos y realicemos las auditorías de tal manera que permitan obtener una seguridad razonable de que los estados financieros están libres de errores importantes.

Una auditoría consiste en ejecutar procedimientos para obtener evidencia de auditoría que soporte las cifras y revelaciones de los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio de los auditores, incluyendo la evaluación de los riesgos de errores importantes en los estados financieros, ya sea debido a fraude o error. Al efectuar dicha evaluación de riesgos, los auditores consideran el control interno para la preparación y presentación razonable de los estados financieros de la Compañía, con el propósito de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados de acuerdo con las circunstancias, pero no con el propósito de emitir una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía. Una auditoría también incluye la evaluación de lo adecuado de las políticas contables utilizadas y de la razonabilidad de las estimaciones contables efectuadas por la administración de la Compañía, así como la evaluación de la presentación en su conjunto de los estados financieros.

Creemos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión de auditoría.

Opinión

En nuestra opinión, los estados financieros consolidados antes mencionados presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de Corporación Inmobiliaria Vesta, S. A.B. de C. V. y subsidiarias al 31 de diciembre de 2012 y 2011, así como su desempeño financiero y sus flujos de efectivo, por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2012 y 2011, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera.

Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S. C.
Miembro de Deloitte Touche Tohmatsu Limited

C. P. C. Erick J. Calvillo Rello

11 de Febrero de 2013

Corporación Inmobiliaria Vesta, S. A. B. de C. V. y Subsidiarias

Estados consolidados de situación financiera

Al 31 de diciembre de 2012 y 2011

(En dólares americanos)

Activos

	Notas	31/12/2012	31/12/2011
Activo circulante:			
Efectivo y equivalentes de efectivo	4	\$ 36,947,094	\$ 4,848,250
Activos financieros de negociación	5	120,345,021	-
Impuestos por recuperar	6	10,412,489	4,480,177
Cuentas por cobrar por arrendamientos operativos – Neto	7	<u>4,285,002</u>	<u>5,869,598</u>
Total del activo circulante		171,989,606	15,198,025
Activo no circulante:			
Propiedades de inversión	8	744,761,666	658,900,000
Equipo de oficina – Neto		297,840	78,758
Depósitos en garantía		<u>2,773,832</u>	<u>2,772,115</u>
Total del activo no circulante		<u>747,833,338</u>	<u>661,750,873</u>
Total		<u>\$ 919,822,944</u>	<u>\$ 676,948,898</u>

Pasivo y capital contable

Pasivo circulante:			
Porción circulante del pasivo a largo plazo	9	\$ 9,834,497	\$ 13,066,851
Intereses por pagar		3,371,482	3,465,546
Cuentas por pagar		1,037,044	953,460
Impuesto sobre la renta por pagar		2,429,104	896,925
Gastos acumulados		300,518	176,432
Dividendos por pagar		-	1,078,886
Cuentas por pagar a partes relacionadas	15.2	<u>-</u>	<u>2,302,224</u>
Total del pasivo circulante		16,972,645	21,940,324
Pasivo a largo plazo:			
Deuda a largo plazo	9	318,027,750	322,077,545
Depósitos en garantía recibidos		5,077,934	4,766,146
Impuestos a la utilidad diferidos	13.3	<u>62,516,445</u>	<u>63,600,786</u>
Total del pasivo a largo plazo		<u>385,622,129</u>	<u>390,444,477</u>
Total del pasivo		<u>402,594,774</u>	<u>412,384,801</u>
Contingencias y litigios	16		
Capital contable:			
Capital social	10	286,868,218	167,975,675
Prima en suscripción de acciones		101,900,964	-
Utilidades retenidas		125,299,684	94,251,285
Efecto de conversión de operaciones extranjeras		<u>3,159,304</u>	<u>2,337,137</u>
Total del capital contable		<u>517,228,170</u>	<u>264,564,097</u>
Total		<u>\$ 919,822,944</u>	<u>\$ 676,948,898</u>

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados.

Corporación Inmobiliaria Vesta, S. A. B. de C. V. y Subsidiarias

Estados consolidados de utilidad integral

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2012 y 2011
(En dólares americanos)

	Nota	31/12/2012	31/12/2011
Ingresos:			
Ingresos por arrendamiento		\$ 51,863,597	\$ 50,235,275
Costo de operación de las propiedades	12.1	(4,106,941)	(6,815,607)
Utilidad bruta		47,756,656	43,419,668
Gastos de administración	12.2	(6,641,419)	(3,056,946)
Depreciación		(56,328)	(56,687)
Otros ingresos y gastos:			
Ingreso por intereses		3,446,005	27,449
Otros ingresos		35,382	68,998
Gasto por intereses		(24,955,266)	(24,778,815)
Ganancia (pérdida) cambiaria		7,289,073	(6,232,627)
Ganancia en revaluación de propiedades de inversión		21,835,292	23,708,278
Total otros ingresos (gastos)		7,650,486	(7,206,717)
Utilidad antes de impuestos		48,709,395	33,099,318
Impuestos a la utilidad	13.1	(7,865,552)	(19,805,731)
Utilidad del año		40,843,843	13,293,587
Otros resultados integrales			
Diferencias en cambio por conversión de operaciones extranjeras		822,167	5,696,312
Utilidad integral del año		\$ 41,666,010	\$ 18,989,899
Utilidad básica y diluida por acción		\$ 0.14	\$ 0.06

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados.

Corporación Inmobiliaria Vesta, S. A. B. de C. V. y Subsidiarias

Estados consolidados de variaciones en el capital contable

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2012 y 2011
(En dólares americanos)

	Capital social	Prima en suscripción de acciones	Utilidades retenidas	Efecto de conversión de operaciones extranjeras	Total del capital contable
Saldos al 31 de diciembre de 2010	\$ 27,538,888	\$ 140,432,472	\$ 85,794,486	\$ (3,359,175)	\$ 250,406,671
Efectos de fusión	4,315	-	-	-	4,315
Capitalización de prima en suscripción de acciones debido a cambio en la denominación legal	140,432,472	(140,432,472)	-	-	-
Dividendos decretados	-	-	(4,836,788)	-	(4,836,788)
Utilidad integral del año	-	-	13,293,587	5,696,312	18,989,899
Saldos al 31 de diciembre de 2011	167,975,675	-	94,251,285	2,337,137	264,564,097
Incremento de capital	118,892,543	101,900,964	-	-	220,793,507
Dividendos decretados	-	-	(9,795,444)	-	(9,795,444)
Utilidad integral del año	-	-	40,843,843	822,167	41,666,010
Saldos al 31 de diciembre de 2012	\$ 286,868,218	\$ 101,900,964	\$ 125,299,684	\$ 3,159,304	\$ 517,228,170

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados.

Corporación Inmobiliaria Vesta, S. A. B. de C. V. y Subsidiarias

Estados consolidados de flujos de efectivo

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2012 y 2011
(En dólares americanos)

	31/12/2012	31/12/2011
Actividades de operación:		
Utilidad antes de impuestos	\$ 48,709,395	\$ 33,099,318
Depreciación	56,328	56,687
Ganancia en revaluación de propiedades de inversión	(21,835,292)	(23,708,278)
Efecto de conversión de operaciones extranjeras	(3,160,314)	6,020,129
Ingreso por intereses	(3,446,005)	(27,449)
Gasto por intereses	24,955,266	24,778,815
Ajustes al Capital de Trabajo:		
(Aumento) disminución en:		
Cuentas por cobrar por arrendamientos operativos	1,584,596	2,106,405
Impuestos por recuperar	(7,189,717)	(2,004,539)
Pagos anticipados	-	279,726
Depósitos en garantía otorgados	(1,717)	85,228
Aumento (disminución) en:		
Partes relacionadas	(1,049,578)	(1,761,257)
Cuentas por pagar	83,584	1,729,860
Depósitos en garantía recibidos	311,788	574,738
Gastos acumulados	124,086	(92,599)
Impuestos a la utilidad pagados	(3,346,285)	-
Flujos netos de efectivo de actividades de operación	<u>35,796,135</u>	<u>41,136,784</u>
Actividades de inversión:		
Adquisición de propiedades de inversión	(65,279,020)	(10,814,766)
Adquisición de equipo de oficina	(275,410)	-
Activos financieros disponibles para la venta	(116,099,545)	-
Intereses cobrados	2,866,734	27,449
Efectos de fusión	-	4,315
Flujos netos de efectivo de actividades de inversión	<u>(178,787,241)</u>	<u>(10,738,002)</u>
Actividades de financiamiento:		
Incremento de capital	217,979,483	-
Préstamos obtenidos	17,795,063	8,250,000
Intereses pagados	(25,049,330)	(24,884,413)
Pago de préstamos	(25,077,212)	(8,126,782)
Dividendos pagados	(10,874,330)	(5,775,451)
Flujos netos de efectivo de actividades de financiamiento	<u>174,773,674</u>	<u>(30,536,646)</u>
Efectos por variaciones en el tipo de cambio en el efectivo	<u>316,276</u>	<u>(274,973)</u>
Aumento (disminución) neta de efectivo y equivalentes de efectivo	32,098,844	(457,837)
Efectivo y equivalentes de efectivo al principio del periodo	<u>4,848,250</u>	<u>5,306,087</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo	<u>\$ 36,947,094</u>	<u>\$ 4,848,250</u>

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados.

Corporación Inmobiliaria Vesta, S. A. B. de C. V. y Subsidiarias

Notas a los estados financieros consolidados

Por los años terminados al 31 de diciembre de 2012 y 2011
(En dólares americanos)

1. Información General

Corporación Inmobiliaria Vesta, S. A. B. de C. V. ("Vesta"), es una sociedad anónima de capital variable constituida dentro de México. El domicilio principal de sus negocios es Bosques de Ciruelos 304, piso 7, Ciudad de México.

Vesta y subsidiarias (en su conjunto la "Compañía") se dedican al desarrollo, adquisición y operación de edificios para uso industrial y centros de distribución que son rentados a corporaciones. Dichos edificios se ubican en once estados de México. La Compañía no tiene empleados por lo que no tiene obligaciones de carácter laboral y recibe los servicios administrativos de una parte relacionada.

El 25 de julio del 2012 a través de una oferta inicial pública de acciones, la Compañía colocó sus acciones dentro del Mercado de Valores adoptando la modalidad de Sociedad Anónima Bursátil, prevista en la ley del Mercado de Valores por lo que su denominación social cambio a Corporación Inmobiliaria Vesta, Sociedad Anónima Bursátil de Capital Variable, (S. A. B. de C. V.).

A partir del 1 de agosto de 2012, la Compañía contrato, a través de su subsidiaria Vesta Management S.C., a todos los empleados y ejecutivos que hasta el 31 de julio de 2012 los cuales trabajaban para Desarrolladora Vesta, S. de R.L. de C.V., quien hasta entonces incurría en los gastos relacionados con los empleados, otros gastos y las obligaciones laborales de los empleados; mismos que eran facturados a la Compañía. Por lo tanto, a partir de esta fecha la Compañía tiene obligaciones de carácter laboral.

2. Políticas contables significativas

2.1 Bases de preparación

Los estados financieros consolidados adjuntos han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (IFRS por sus siglas en inglés), emitidos por el International Accounting Standards Board (IASB). Los estados financieros han sido preparados sobre la base del costo histórico, excepto por las propiedades de inversión y algunos instrumentos financieros, los cuales están valuadas a valor razonable, conforme a lo permitido por IFRS. Por lo general, el costo histórico se basa en el valor razonable de la contraprestación otorgada a cambio de los activos.

Las políticas contables significativas se mencionan más adelante.

2.2 Bases de consolidación

Los estados financieros consolidados incluyen los estados financieros de Vesta y de las subsidiarias (incluyendo entidades de propósito específico) controladas por Vesta (sus subsidiarias). El control se obtiene mediante el poder de gobernar las políticas financieras y operativas de la entidad para obtener los beneficios de sus actividades.

Subsidiaria / entidad	Porcentaje de participación		Actividad
	31/12/12	31/12/11	
QVC, S. de R.L. de C.V.	99.99%	99.99%	Administración de propiedades de inversión
QVC II, S. de R.L. de C.V.	99.99%	99.99%	Administración de propiedades de inversión
WTN Desarrollos Inmobiliarios de México, S. de R.L. de C.V.	99.99%	99.99%	Administración de propiedades de inversión
Vesta Baja California, S. de R.L. de C.V.	99.99%	99.99%	Administración de propiedades de inversión
Vesta Bajío, S. de R.L. de C.V.	99.99%	99.99%	Administración de propiedades de inversión
Vesta Queretaro, S. de R.L. de C.V.	99.99%	99.99%	Administración de propiedades de inversión
Proyectos Aeroespaciales, S. de R.L. de C.V.	99.99%	99.99%	Administración de propiedades de inversión
CIV Infraestructura, S. de R.L. de C.V. ("CIV Infraestructura")			Administración de propiedades de inversión
– entidad de propósito específico (1)	99.99%	99.99%	
Vesta Management, S.C. (2)	99.99%	-	Proporciona servicios administrativos

Todas las transacciones intercompañías, saldos, ingresos y gastos son eliminados en la consolidación.

- (1) CIV Infraestructura es una entidad de propósito específico, la cual, es consolidada por la Compañía debido a que ejerce control sobre ésta. El ejercicio de control fue determinado considerando la naturaleza de las actividades efectuadas por CIV Infraestructura así como quien obtiene la mayoría de los beneficios y está expuesta a la mayoría de los riesgos de dichas actividades, a pesar de no tener acciones con derecho a voto hasta Mayo de 2011.

El 5 de Mayo de 2011, la Compañía se fusionó con su parte relacionada CIV Real Estate, S. de R. L. de C.V. ("CIV Real Estate"). Antes de esta fecha, CIV Real Estate poseía el 100% del capital de CIV Infraestructura. Como resultado de la fusión, la Compañía se convirtió en la controladora de CIV Infraestructura. CIV Real Estate dejó de existir después de la fusión. Por tratarse de compañías bajo control común, la fusión se contabilizó con base en los valores en libros de la compañía fusionada, incrementando el capital social en \$4,315, representado en el efectivo que CIV Real Estate tenía a la fecha de la fusión. Antes de la fusión, CIV Real Estate no tuvo otras operaciones más que las operaciones de CIV Infraestructura.

Las Normas de Información Financiera requieren que los efectos de fusiones se reconozcan en forma retroactiva a partir del inicio del periodo más antiguo presentado. Dado que la CIV Infraestructura ya estaba incluida en la consolidación como una entidad de propósito específico, los efectos de la fusión fueron considerados no materiales y por lo tanto fueron incluidos a partir del 5 de Mayo de 2011.

- (2) Vesta Management, S.C. se incorpora como subsidiaria de la Compañía a partir del 1 de Agosto de 2012.

2.3 Combinación de negocios

Una combinación de negocios es contabilizada mediante la aplicación del método de compra. La contraprestación para cada adquisición se determina como la suma del valor razonable (a la fecha de adquisición) de los activos adquiridos, pasivos incurridos o asumidos por la Compañía, así como los instrumentos de capital emitidos por la Compañía a cambio del control de la sociedad adquirida. Los costos relacionados con la adquisición se reconocen en los resultados como utilidad o pérdida cuando se incurren.

A la fecha de adquisición, los activos adquiridos y los pasivos asumidos son reconocidos a su valor razonable, excepto por los activos y pasivos por impuestos diferidos y los pasivos o activos relacionados con beneficios a empleados, los cuales son reconocidos y valuados conforme a la Norma Internacional de Contabilidad ("IAS") 12, *Impuestos a la utilidad*, e IAS 19, *Beneficios a empleados*, respectivamente.

El crédito mercantil se determina como el exceso de la suma de la consideración pagada, el importe de cualquier participación no controladora en la empresa adquirida, y el valor razonable de cualquier participación anterior en la empresa adquirida (en caso de existir alguna), sobre el valor neto de los activos identificables adquiridos y pasivos asumidos a la fecha de la adquisición. Si después de una reevaluación, el valor neto de los activos identificables adquiridos y pasivos asumidos a la fecha de adquisición exceden la consideración pagada, el importe de cualquier participación no controladora en la empresa adquirida y cualquier participación previamente mantenida en la empresa adquirida, el exceso es reconocido inmediatamente como ganancia en los resultados como una compra a precio de ganga.

2.4 Transacciones en moneda extranjera

La moneda funcional de Vesta y todas sus subsidiarias es el dólar americano (US\$), excepto por WTN Desarrollos Inmobiliarias de México, S. de R. L. de C. V. (WTN), la cual tiene el peso mexicano (MX) como su moneda funcional y por lo tanto es considerada como una "operación extranjera" bajo IFRS. La moneda de registro de Vesta y sus subsidiarias es el peso mexicano. Al preparar los estados financieros de las entidades individuales, las transacciones en moneda distinta a la moneda funcional de la Compañía (moneda extranjera) son registradas utilizando los tipos de cambio vigentes en las fechas en que se efectúan las operaciones. Al final de cada periodo, las partidas monetarias denominadas en moneda extranjera son convertidas a los tipos de cambio vigentes a esa fecha. Las partidas no monetarias registradas a valor razonable, denominadas en moneda extranjera, son convertidas a los tipos de cambio vigentes a la fecha en que se determinó el valor razonable. Las partidas no monetarias calculadas en términos de costo histórico, en moneda extranjera, no se revalúan.

Las diferencias de tipo de cambio en activos monetarios son reconocidas en los resultados del ejercicio en el periodo en que se originan.

Para los propósitos de presentar los estados financieros consolidados, los activos y pasivos de WTN han sido convertidos en US usando los tipos de cambio vigentes al cierre de cada año. Los ingresos y gastos son convertidos a los tipos de cambio promedio del periodo, a menos que estos fluctúen de forma significativa, en cuyo caso se utilizan los tipos de cambio a la fecha en que se efectúan las transacciones. Las diferencias en cambio que surgen, se reconocen en otras partidas del resultado integral.

2.5 Utilidad por acción

La utilidad básica por acción ordinaria es el resultado de dividir la utilidad del año entre el promedio ponderado de acciones ordinarias en circulación en el periodo. La utilidad por acción diluida es determinada ajustando la utilidad consolidada del año y las acciones ordinarias con la hipótesis de que los compromisos de la Compañía de emitir o intercambiar sus propias acciones se cumplirán. Sin embargo, debido a que la Compañía no tiene ningún instrumento de capital dilutivo, la utilidad por acción básica y utilidad por acción diluida es la misma.

2.6 Beneficios directos a empleados

Se valúan en proporción a los servicios prestados, considerando los sueldos actuales y se reconoce el pasivo conforme se devengan. Incluye principalmente PTU por pagar, ausencias compensadas, como vacaciones y prima vacacional, e incentivos.

2.7 Beneficios a empleados por terminación

Beneficios a empleados por terminación son reconocidos en los resultados del ejercicio conforme se incurren.

2.8 *Efectivo y equivalentes de efectivo*

Consisten principalmente en depósitos bancarios en cuentas de cheques e inversiones en valores a corto plazo, de gran liquidez, fácilmente convertibles en efectivo con vencimiento a tres meses desde su fecha de adquisición y sujetos a riesgos poco importantes de cambios en su valor. El efectivo se presenta a valor nominal y los equivalentes se valúan a su valor razonable; las fluctuaciones en su valor se reconocen como ingreso por intereses del periodo. Los equivalentes de efectivo están representados principalmente por inversiones diarias en certificados de la tesorería (CETES) y fondos de mercado.

2.9 *Instrumentos financieros*

Los activos y pasivos financieros son reconocidos cuando Vesta se convierte en una de las partes de un contrato de instrumentos financieros.

Los activos y pasivos financieros son registrados inicialmente a su valor razonable. Los costos de transacción que son directamente atribuibles a la adquisición o emisión de un activo o pasivo financiero (distintos de activos y pasivos financieros medidos a valor razonable a través de utilidades o pérdidas) son agregados o disminuidos del valor razonable del activo o pasivo financiero, según sea el caso, al reconocimiento inicial. Los costos de transacción directamente atribuibles a la adquisición de un activo o pasivo financiero a valor razonable con cambios en pérdidas o ganancias se reconocen inmediatamente en los resultados.

2.9.1 Método de interés efectivo

El método de interés efectivo es un método de cálculo del costo amortizado de un instrumento financiero y de distribución del ingreso financiero a lo largo del periodo cubierto por dicho instrumento. La tasa de interés efectiva es la tasa que descuenta exactamente los flujos de efectivo futuros que se estima cobrar o pagar (incluyendo comisiones y gastos pagados o recibidos que forman parte integral de la tasa de interés efectiva, costos de transacción y otras primas o descuentos) a lo largo de la vida esperada del instrumento financiero, o, cuando sea adecuado, en un periodo más corto, al importe neto en libros del activo o pasivo financiero a la fecha de reconocimiento inicial.

El ingreso se reconoce sobre la base del interés efectivo para aquellos instrumentos financieros distintos de los activos financieros clasificados al valor razonable con cambios en pérdidas o ganancias.

2.9.2 Préstamos y cuentas por cobrar

Las cuentas por cobrar y préstamos son instrumentos financieros no derivados con pagos fijos o determinables que no se negocian en un mercado activo. Los préstamos y cuentas por cobrar (incluyendo las cuentas por cobrar por arrendamientos operativos, efectivo, equivalentes de efectivo y otros) se valúan a costo amortizado usando el método de interés efectivo, y se sujetan a pruebas de deterioro.

2.9.3 Activos financieros a valor razonable con cambios a través de resultados ("FVTPL")

Los activos financieros se clasifican como FVTPL cuando se conservan para ser negociados o se designan como FVTPL.

Un activo financiero se clasificará como mantenido con fines de negociación si:

- Se compra principalmente con el objetivo de venderlo en un periodo corto; o
- En su reconocimiento inicial, es parte de una cartera de instrumentos financieros identificados que la Compañía administra conjuntamente, y para la cual existe un patrón real reciente de toma de utilidades a corto plazo; o
- Es un derivado que no está designado y es efectivo, como instrumento de cobertura.

Los activos financieros a FVTPL se registran a valor razonable, reconociendo cualquier ganancia o pérdida que surge de su remediación en resultados. La ganancia o pérdida neta reconocida en los resultados incluye cualquier dividendo o interés obtenido del activo financiero y se incluye en el rubro de 'otras ganancias y pérdidas' en el estado de resultado integral. Los activos financieros clasificados como FVTPL consisten principalmente en fondos de inversión.

La Compañía no ha designado activos como FVTPL

2.9.4 Baja de un activo financiero

La Compañía da de baja un activo financiero únicamente cuando expiran los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, o cuando transfiere de manera sustancial los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo financiero. Si la Compañía no transfiere ni retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad y continúa reteniendo el control del activo transferido, la Compañía reconocerá su participación en el activo y la obligación asociada por los montos que tendría que pagar. Si la Compañía retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad de un activo financiero transferido, la Compañía continuará reconociendo el activo financiero y también reconocerá un préstamo garantizado por los ingresos recibidos.

2.10 *Propiedades de inversión*

Las propiedades de inversión son aquellas mantenidas para producir rentas y/o plusvalía (incluyendo las propiedades de inversión en construcción para dichos propósitos). Las propiedades de inversión se valúan inicialmente a su costo, incluyendo los costos de la transacción. Posteriormente, las propiedades de inversión se valúan a su valor razonable. Las ganancias o pérdidas que surgen de los cambios en el valor razonable de las propiedades de inversión se incluyen en la utilidad o pérdida integral del periodo en que se originan.

Una propiedad de inversión se da de baja al momento de su venta o cuando se discontinúa permanentemente el uso de la propiedad de inversión y no hay beneficios económicos futuros esperados de dicha propiedad. Cualquier ganancia o pérdida proveniente de la baja de la propiedad de inversión (calculada como la diferencia entre el ingreso neto por la venta y el valor en libros de la propiedad de inversión) se incluye en la utilidad o pérdida integral del periodo en el que la propiedad se da de baja.

2.11 *Equipo de oficina*

El equipo de oficina se valúa a costo histórico menos la depreciación acumulada y cualquier pérdida por deterioro reconocida.

La depreciación es reconocida como una disminución del costo del activo neto para llevarlo a su valor residual, durante su vida útil estimada, utilizando el método de línea recta. La vida útil estimada, el valor residual y el método de depreciación son revisados al final de cada año, el efecto de cualquier cambio en dichos estimados se registra de manera prospectiva. Un equipo de oficina se da de baja al momento de su venta o cuando no hay beneficios económicos futuros esperados del uso del equipo. La ganancia o pérdida que surja de la venta o retiro de un equipo es calculada como la diferencia entre el ingreso por la venta y el valor neto en libros del equipo, y es reconocida en los resultados del periodo.

2.12 *Provisiones*

Las provisiones se reconocen cuando se tiene una obligación presente (legal o implícita) como resultado de un evento pasado, que probablemente resulte en la salida de recursos económicos y que pueda ser estimada razonablemente.

El importe reconocido como provisión es la mejor estimación de los recursos necesarios para liquidar la obligación presente, al final del periodo, teniendo en cuenta los riesgos y las incertidumbres asociadas con dicha obligación. Cuando se valúa una provisión usando el flujo de efectivo estimado para liquidar la obligación presente, su importe en libros representa el valor presente de dicho flujo de efectivo (solo cuando el valor del dinero en el tiempo es material).

Cuando se espera que algunos o todos los beneficios económicos requeridos para liquidar una provisión sean recuperados de un tercero, se reconoce un activo por una cuenta por cobrar cuando es virtualmente seguro que se recibirá el reembolso y el monto de la cuenta por cobrar puede ser medido confiablemente.

2.13 Pasivos financieros e instrumentos de capital

2.13.1 Pasivos financieros

Los pasivos financieros se clasifican como pasivos financieros a valor razonable o pasivos financieros con cambios en pérdidas y ganancias o como otros pasivos financieros.

2.13.2 Otros pasivos financieros

Otros pasivos financieros (incluyendo los préstamos) son medidos subsecuentemente a su costo amortizado usando el método de interés efectivo. El método de interés efectivo es un método de cálculo del costo amortizado de un instrumento financiero y de distribución del gasto financiero a lo largo del periodo de vigencia de dicho instrumento. La tasa de interés efectiva es la tasa que descuenta exactamente los flujos de efectivo futuros que se estima pagar (incluyendo comisiones y gastos pagados o recibidos que forman parte integral de la tasa de interés efectiva, costos de transacción y otras primas o descuentos) a lo largo de la vida esperada del pasivo financiero, o (cuando sea adecuado) en un periodo más corto, al importe neto en libros a la fecha de su reconocimiento inicial.

2.13.3 Baja de pasivos financieros

La Compañía da de baja un pasivo financiero si, y solo si, las obligaciones de la Compañía son cumplidas, se cancelan o expiran. La diferencia entre el valor en libros del pasivo financiero dado de baja y la consideración pagada y por pagar es reconocida en pérdidas o ganancias.

2.14 Arrendamientos

Los arrendamientos se clasifican como financieros cuando bajo los términos del contrato de arrendamiento se transfieren sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad a los arrendatarios. Todos los demás arrendamientos se clasifican como operativos.

La Compañía, como arrendador, retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios asociados con las propiedades y registra sus arrendamientos como arrendamientos operativos. El ingreso por arrendamientos operativos se reconoce bajo el método de línea recta durante la duración del contrato de arrendamiento.

Como arrendador, la Compañía reconoce los pagos por rentas bajo arrendamientos operativos como un gasto, empleando el método de línea recta, durante la duración del contrato de arrendamiento, salvo que resulte más representativa otra base sistemática para reflejar más adecuadamente el patrón de consumo de los beneficios del arrendamiento.

2.15 *Impuestos*

El gasto por impuestos a la utilidad representa la suma del impuesto corriente y el impuesto diferido.

2.15.1 Impuesto corriente

El impuesto sobre la renta (ISR) y el impuesto empresarial a tasa única (IETU) se registran en los resultados del año en que se causan. La utilidad gravable difiere de la utilidad reportada en el estado consolidado de (pérdida) utilidad integral por los ingresos y gastos que son gravables o deducibles en otros años y por partidas que nunca serán gravables o deducibles. El pasivo de la Compañía por concepto del impuesto corriente se calcula utilizando las tasas fiscales promulgadas o substancialmente aprobadas al final del periodo sobre el cual se informa.

2.15.2 Impuesto diferido

Para reconocer el impuesto diferido se determina si, con base en proyecciones financieras, la Compañía causará ISR o IETU. Los impuestos diferidos se calculan aplicando la tasa tanto de ISR o IETU que corresponda a las diferencias temporales que resultan de la comparación de los valores contables y fiscales de los activos y pasivos, y en su caso, se incluyen los beneficios de las pérdidas fiscales por amortizar y de algunos créditos fiscales. Los impuestos diferidos pasivos se reconocen por todas las diferencias gravables. El impuesto diferido activo se registra sólo cuando existe alta probabilidad de que pueda recuperarse. Estos activos y pasivos por impuestos diferidos no se reconocen si las diferencias temporales surgen del crédito mercantil o del reconocimiento inicial (distinto al de la combinación de negocios) de otros activos y pasivos en una operación que no afecta la utilidad fiscal ni la utilidad contable.

El importe en libros del activo por impuestos diferidos se revisa al final de cada periodo y se reduce el importe del saldo del activo por impuestos diferidos, en la medida que estime probable que no dispondrá de suficiente utilidad fiscal, en el futuro, como para permitir que se recupere la totalidad o una parte del activo.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos deben medirse empleando las tasas fiscales que se espera sean aplicables en el periodo en el que el activo se realice o el pasivo se liquide, basándose en las tasas (y leyes fiscales) que al final del periodo sobre el que se informa hayan sido aprobadas o substantivamente aprobadas. La medición de los pasivos por impuestos diferidos y los activos por impuestos diferidos reflejará las consecuencias fiscales que se derivarían de la forma en que la Compañía espera, al final del periodo sobre el que se informa, recuperar o liquidar el importe en libros de sus activos y pasivos.

La ley del impuesto sobre la renta mexicana no proporciona bases y tasas diferentes con respecto al uso de propiedades de inversión (ejemplo si una propiedad de inversión es usada para generar ingresos o si son para venta).

2.15.3 Impuestos corrientes y diferidos

Los impuestos corrientes y diferidos, son reconocidos como ingreso o gasto, en el resultado del periodo, excepto en la medida en que hayan surgido de una transacción que se reconoce en otro resultado integral o directamente en el capital contable, en cuyo caso el impuesto también se reconoce en otro resultado integral o directamente en el capital contable, respectivamente. Cuando el impuesto corriente o diferido surge del registro inicial de una combinación de negocios, el efecto fiscal se considera dentro de la contabilización de la combinación de negocios.

2.16 *Deterioro de activos intangibles distintos al crédito mercantil*

Al final de cada periodo, la Compañía evalúa los importes en libros de sus activos de larga duración para determinar si existe un indicativo de que estos activos han sufrido alguna pérdida por deterioro. En tal caso, se calcula el monto recuperable del activo a fin de estimar la pérdida por deterioro (en caso de existir).

El monto recuperable es el mayor entre el valor razonable menos el costo de venderlo y el valor en uso. Al estimar el valor en uso, los flujos de efectivo futuros estimados son descontados a valor presente utilizando una tasa de descuento antes de impuestos que refleje las condiciones actuales del mercado respecto al valor del dinero en el tiempo y los riesgos específicos para el activo.

Si el monto recuperable de un activo se estima que es menor que su importe en libros, el importe en libros del activo se reduce a su monto recuperable. Las pérdidas por deterioro se reconocen inmediatamente en los resultados del ejercicio.

2.17 *Aplicación de nuevas y revisadas normas de información financiera internacionales (IFRSs)*

2.17.1 Modificaciones a IFRSs que afectan únicamente presentación y revelaciones

IFRS 7 Instrumentos financieros: Información a Revelar - Transferencias de Activos Financieros- La Compañía ha aplicado las modificaciones al IFRS 7 en el año en curso. Estas modificaciones aumentan los requerimientos de revelación para transacciones que involucran la transferencia de activos financieros con el fin de proporcionar una mayor transparencia en torno a la exposición al riesgo que se tendría si los activos financieros son transferidos.

IAS 12 Impuestos a las utilidades, Impuesto diferido: Recuperación de Activos Subyacentes - La Compañía ha aplicó las modificaciones a la IAS 12 Impuesto diferido: Recuperación del Activo Subyacente en el año en curso. Según las modificaciones, se asume que las propiedades de inversión que se miden utilizando el modelo del valor razonable de conformidad con la IAS 40, *Propiedades de Inversión* deben recuperarse por completo a través de la venta para los efectos de la medición de los impuestos diferidos, a menos que la presunción sea refutada.

La adopción de las normas mencionadas no tuvieron un impacto material en los estados financieros consolidados adjuntos.

2.17.2 Nuevas y revisadas IFRSs promulgados y que aún no entran en vigor:

La Compañía no ha aplicado las siguientes nuevas y revisadas IFRS que han sido analizadas pero aún no se han implementado:

IFRS 9, *Instrumentos Financieros*³

IFRS 10, *Estados Financieros Consolidados*¹

IFRS 11, *Acuerdos Conjuntos*¹

IFRS 12, *Información a Revelar sobre Participaciones en Otras Entidades*¹

IFRS 13, *Medición del Valor Razonable*¹

Modificaciones a la IFRS 7, *Revelaciones – Compensación de Activos y Pasivos Financieros*¹

Modificaciones a la IFRS 9 e IFRS 7, *Fecha Efectiva de IFRS 9 y Revelaciones de Transición*³

Modificaciones a la IFRS 10, IFRS 11 e IFRS 12, *Estados Financieros Consolidados, Acuerdos Conjuntos y Revelaciones sobre Participaciones en Otras Entidades: Guías de Transición*⁴

Modificaciones a la IAS 1, *Presentación de partidas de utilidad integral*⁴

La IAS 19 (revisada en 2011), *Beneficios a los Empleados*¹

La IAS 27 (revisada en 2011), *Estados Financieros Separados*¹

La IAS 28 (revisada en 2011), *Inversiones en Asociadas y Acuerdos Conjuntos*¹

Modificaciones a la IAS 32, *Revelaciones – Compensación de Activos y Pasivos Financieros*²

Modificaciones a las IFRS, *Mejoras Anuales a IFRS ciclo 2009-2011, Excepto por las Modificaciones a IAS 1*¹

IFRIC 20, *Costos de Desmonte en la Fase de Producción de una Mina a Cielo Abierto*¹

¹ Efectiva para los períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2013.

² Efectiva para los períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2014.

³ Efectiva para los períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2015.

⁴ Efectiva para los períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2015.

A la fecha de emisión de los estados financieros consolidados adjuntos, la Compañía está en proceso de determinar los efectos de estas nuevas normas en su información financiera. Sin embargo la administración de la Compañía considera que no tendrán un impacto material en su situación financiera o en los resultados de sus operaciones.

3. Estimaciones contables significativas y fuentes de incertidumbre en las estimaciones

La preparación de los estados financieros consolidados así como la aplicación de las políticas contables que se indican en la Nota 2, requieren que la administración de la Compañía efectúe ciertas estimaciones y utilice determinados supuestos para valorar algunas de las partidas de los estados financieros consolidados y para efectuar las revelaciones que se requieren en los mismos. Sin embargo, los resultados reales pueden diferir de dichas estimaciones. La administración de la Compañía, aplicando el juicio profesional, se basa en las estimaciones y supuestos utilizados fueron los adecuados en las circunstancias. Los resultados actuales pueden diferir de éstas estimaciones.

Las estimaciones y supuestos son revisados en forma continua. Las modificaciones a las estimaciones contables son reconocidas en el periodo en que es modificada la estimación si el efecto corresponde al periodo, o en el periodo de modificación o periodos futuros si dicha modificación afecta ambos periodos.

3.1 Valuación de propiedades de inversión

Como se describe en la Nota 7, la Compañía usa valuadores externos para determinar el valor razonable de sus propiedades de inversión. Dichos valuadores usan varias metodologías de valuación que incluyen supuestos que no son directamente observables en el mercado para determinar el valor razonable de sus propiedades de inversión. La Nota 7 provee información detallada sobre los supuestos clave utilizados en la determinación del valor razonable de las propiedades de inversión.

La administración de la Compañía considera que las metodologías de valuación y supuestos utilizados son apropiadas para la determinación del valor razonable de las propiedades de inversión de la Compañía.

4 Efectivo y equivalentes de efectivo

Para propósitos del estado de flujo de efectivo consolidado, el efectivo y equivalentes de efectivo incluye efectivo en caja y bancos, netos de sobregiros bancarios. El efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo como se muestra en los estados consolidados de flujo de efectivo pueden ser reconciliados en el estado consolidado de posición financiera como sigue:

	31/12/2012	31/12/2011
Efectivo y bancos	\$ 3,972,805	\$ 726,017
Cash equivalents	26,208,428	-
Efectivo restringido	<u>6,765,861</u>	<u>4,122,233</u>
	<u>\$ 36,947,094</u>	<u>\$ 4,848,250</u>

El efectivo restringido se integra por saldos de efectivo mantenidos por la Compañía los cuales están disponibles para su uso al cumplir con ciertas condiciones incluidas en los contratos de los préstamos celebrados por la Compañía. Estas condiciones incluyen: pago de los intereses de la deuda así como el cumplimiento con ciertas restricciones incluidas en los contratos de la deuda.

5 Activos financieros con fines de negociación

El portafolio de activos financieros que la Compañía ha clasificado con fines de negociación se refiere a las inversiones que la Compañía utiliza para manejar sus excedentes de efectivo. Dichos activos financieros fueron adquiridos en mercados activos y representan principalmente fondos de inversión, los cuales no tienen fecha de vencimiento y contienen inversiones en instrumentos de deuda AAA, como bonos gubernamentales.

6 Impuestos por recuperar

	31/12/2012	31/12/2011
Impuesto al Valor Agregado por recuperar ("IVA")	\$ 8,233,933	\$ 3,460,411
Otros impuestos por recuperar	<u>2,178,556</u>	<u>1,019,766</u>
	<u>\$ 10,412,489</u>	<u>\$ 4,480,177</u>

7 Cuentas por cobrar por arrendamientos operativos

7.1 La antigüedad de las cuentas por cobrar por arrendamientos operativos, en cada una de las fechas que se indica abajo, es como sigue:

	31/12/2012	31/12/2011
0-30 días	\$ 3,960,900	\$ 5,594,164
30-60 días	263,738	125,745
60-90 días	58,549	91,557
Más de 90 días	<u>1,815</u>	<u>891,118</u>
Subtotal	4,285,002	6,702,584
Reserva para cuentas incobrables	<u>-</u>	<u>(832,986)</u>
Total	<u>\$ 4,285,002</u>	<u>\$ 5,869,598</u>

De acuerdo con los contratos de arrendamiento que celebra la Compañía con sus clientes, los pagos de las rentas se deben recibir dentro de los 30 días posteriores a la facturación; después de esto, la cuenta por cobrar se considera vencida. Como se muestra en la tabla incluida arriba, el 92% y 84% de todas las cuentas por cobrar por arrendamientos operativos al 31 de diciembre 2012 y 2011, respectivamente, están al corriente.

Todas las cuentas por cobrar por arrendamientos operativos a más de 30 días pero menos de 90 son monitoreadas por la Compañía y se realizan todos los esfuerzos necesarios para cobrarlas. Cuentas por cobrar por arrendamientos operativos a más 30 días pero menos de 60 representarían el 6% y 2% del total el saldo al 31 de diciembre de 2012 y 2011, respectivamente. Cuentas por cobrar por arrendamientos operativos a más de 60 días pero menos de 90 representan el 1% del total del saldo al 31 de diciembre de 2012 y 2011.

Cuando las cuentas por cobrar no se han recibido después de 90 días de su expedición, la Compañía normalmente inicia acciones legales para obtener los pagos de sus clientes. Los montos por cobrar a más de 90 días representan el 1% y 13% del total del saldo al 31 de diciembre 2012 y 2011.

7.2 Movimientos en la reserva para cuentas incobrables

	31/12/2012	31/12/2011
Saldo al inicio del año	\$ (832,986)	\$ -
Incrementos del año	-	832,986
Montos cancelados durante el año contra la reserva	<u>832,986</u>	<u>-</u>
Saldo al final del año	<u>\$ -</u>	<u>\$ (832,986)</u>

La Compañía revisa, de manera individual, cada una de sus cuentas por cobrar y con base en el reporte de antigüedad determina la necesidad de crear una reserva para cuentas incobrables.

7.3 Concentración de riesgo de crédito

Al 31 de diciembre de 2012 y 2011, uno de los clientes de la Compañía adeuda \$2,901,894 que equivale al 67% y \$5,208,589 que equivale al 83%, respectivamente, del saldo de las cuentas por cobrar por arrendamientos operativos. El mismo cliente representaba el 21% y 22% del total de los ingresos por arrendamiento al 31 de diciembre de 2012 y 2011, respectivamente.

7.4 Contratos de arrendamiento

Los arrendamientos operativos se refieren a contratos de arrendamiento no cancelables sobre las propiedades de inversión de la Compañía. Dichos contratos normalmente tiene una duración de entre 5 y 15 años con opciones para extender la vigencia hasta un total de 20 años. Las rentas normalmente se cobran de manera mensual y se ajustan anualmente con base a los índices de inflación aplicables (inflación de los Estados Unidos de América y México). Los depósitos en garantía de seguridad incluidos en los contratos, normalmente equivalen a uno o dos meses de renta. La obtención de seguro (daños a terceros) y pago del mantenimiento operativo de las propiedades son obligación de los arrendatarios. Todos los contratos de arrendamiento incluyen una cláusula de rescisión, la cual le da el derecho a la Compañía a recibir el total de las rentas futuras por el periodo remanente en el contrato en caso de que el arrendatario incumpla en el pago de las rentas, se salga de la propiedad, cancele el contrato de arrendamiento o entre en bancarrota o proceso de insolvencia. Todos los contratos de arrendamiento son clasificados como operativos y no incluyen opciones para la compra de las propiedades, con excepción de dos contratos los cuales contienen una cláusula que le da derecho al arrendatario a comprar la propiedad a valor de mercado al termino del contrato de arrendamiento.

7.5 Rentas por cobrar por arrendamientos no cancelables

El importe de las rentas por cobrar en el futuro derivadas de los contratos de arrendamiento no cancelables es como sigue:

	31/12/2012
Antes de un año	\$ 51,670,489
Después de un año y antes de 3 años	127,022,668
Después de 3 años y antes de 5 años	132,704,810
Después de 5 años	<u>292,998,595</u>
	<u>\$ 604,396,562</u>

8 **Propiedades de inversión**

La Compañía usa valuadores externos para determinar el valor razonable de sus propiedades de inversión. Los valuadores externos, quienes cuentan con credenciales profesionales reconocidas y relevantes y además cuentan con amplia experiencia en el tipo de propiedades de inversión de la Compañía, utilizan técnicas de valuación como el enfoque de flujos de efectivo descontados, valor de reposición y el enfoque de método de capitalización de rentas. Las técnicas de valuación utilizadas incluyen supuestos, los cuales no son directamente observables en el mercado, como son tasas de descuento, tasa de capitalización y tasas de ocupación.

Los valores determinados por los valuadores externos de manera anual, son registrados como valor razonable de las propiedades de inversión de la Compañía al final de cada año. Los valuadores utilizan el enfoque de flujos de efectivo descontados para determinar el valor razonable de los terrenos y edificios construidos y utilizan el enfoque de valor de reposición para determinar el valor razonable de las reservas territoriales. La ganancia o pérdida por los cambios en el valor razonable de las propiedades de inversión se reconocen en los resultados del ejercicio en el que se determinan.

La tabla de abajo detalla los valores de las propiedades de inversión a cada una de las fechas indicadas:

	31/12/2012	31/12/2011
Terreno y construcción	\$ 712,000,000	\$ 611,000,000
Reserva territorial	<u>50,220,000</u>	<u>47,900,000</u>
	762,220,000	658,900,000
Menos: Costo para terminar las construcciones en proceso	<u>(17,458,334)</u>	<u>-</u>
Saldo final	<u>\$ 744,761,666</u>	<u>\$ 658,900,000</u>

La conciliación de las propiedades de inversión es como sigue:

	31/12/2012	31/12/2011
Saldo al inicio del año	\$ 658,900,000	\$ 623,124,310
Adiciones	64,026,374	12,067,412
Ganancia por revaluación	<u>21,835,292</u>	<u>23,708,278</u>
Saldo al final del año	<u>\$ 744,761,666</u>	<u>\$ 658,900,000</u>

La ganancia por revaluación de propiedades de inversión se debe principalmente a: 1) tasas de descuento utilizadas para calcular el valor razonable, 2) tasas de ocupación, 3) nuevos contratos de arrendamiento ganados, así como los cambios en los supuestos de mercado utilizados para determinar el valor razonable de las reservas territoriales.

Las adiciones de propiedades de inversión por un total de \$1,252,646, fueron adquiridas de partes relacionadas y no fueron pagadas al 31 de diciembre de 2011. Al 31 de diciembre de 2012, todas las adiciones de propiedades de inversión, incluyendo aquellas que no fueron pagadas al 31 de diciembre de 2011 fueron totalmente pagadas.

Durante 2007, la Compañía celebró un contrato para la construcción del Parque Aeroespacial en Querétaro, el cual consiste en un fideicomiso creado por el gobierno del estado de Querétaro, como fideicomitente, el Aeropuerto Intercontinental de Querétaro, S.A. de C.V., como participante para los propósitos del otorgamiento de su consentimiento, Bombardier Aerospace México, S.A. de C.V. como fideicomisario, y BBVA Bancomer, S.A., como fiduciario, al cual la Compañía, a través de su subsidiaria, PAE, fue agregado como fideicomisario y beneficiario. El gobierno del estado de Querétaro contribuyó ciertos derechos al fideicomiso, incluyendo un terreno, permitiendo a PAE el uso del mismo para el desarrollo y construcción de infraestructura y el derecho a construir y rentar propiedades por un periodo de tiempo total de 50 años.

Proyectos Aeroespaciales fue designado como el único desarrollador inmobiliario y le fue otorgado el derecho de uso del terreno e infraestructura para el desarrollo de edificios e instalaciones industriales, arrendar dichos edificios e instalaciones a compañías en el ramo de la industria aeroespacial y otras industrias relacionadas y a cobrar a los arrendatarios la rentas derivadas del arrendamiento de dichas instalaciones industriales por un periodo de tiempo equivalente al periodo remanente en la concesión del aeropuerto (aproximadamente 45 años al 31 de diciembre de 2012). En relación con estos derechos, toda la construcción, adiciones y mejoras hechas por PAE en el terreno (incluyendo pero sin limitarlo a los edificios e instalaciones industriales) pasarán a ser propiedad del gobierno del Estado de Querétaro al final del termino del fideicomiso de forma gratuita.

Al 31 de diciembre de 2012 y 2011, las propiedades de inversión de la Compañía tienen un área rentable bruta de 12,047,896 pies cuadrados (1,119,286 metros cuadrados) y 11,364,368 pies cuadrados (1,055,784 metros cuadrados), respectivamente y estaban ocupadas en un 89% y 91%, respectivamente. Al 31 de diciembre de 2012 las propiedades de inversión con una área rentable de 864,698 pies cuadrados (o 80,333 metros cuadrados) equivalente a 6.53% del total del área rentable estaba en construcción.

La mayoría de las propiedades de inversión de la Compañía están otorgadas en garantía como colateral de la deuda a largo plazo.

Deuda a largo plazo

La deuda a largo plazo está representada por documentos por pagar a GE Real Estate de México, S. de R. L. de C. V. ("GERE"):

Fecha de inicio	Monto original	Tasa de interés anual	Amortización mensual	Vencimiento	31/12/2012	31/12/2011
Septiembre 2003	7,637,927	6.60%	\$ 21,586	Agosto 2016	\$ 5,496,401	\$ 5,762,583
Abril 2005	2,000,000	7.58%	6,035	Agosto 2016	1,535,945	1,611,205
Agosto 2005	6,300,000	6.19%	18,975	Agosto 2016	4,890,702	5,127,717
Agosto 2005	14,500,000	6.57%	46,673	Agosto 2016	11,283,874	11,844,397
Noviembre 2005	32,000,000	7.03%	711,307*	Agosto 2016	23,589,935	25,114,729
Marzo 2006	15,000,000	7.19%	45,125	Agosto 2016	11,899,735	12,447,375
Julio 2006	50,000,000	8.63%	-	Agosto 2016	50,000,000	50,000,000
Julio 2006	12,000,000	7.58%	28,013	Agosto 2016	11,511,709	11,859,935
Septiembre 2006	10,800,000	6.57%	18,000	Agosto 2016	9,664,650	9,887,850
Octubre 2006	8,300,000	6.75%	13,833	Agosto 2016	7,427,462	7,598,993
Noviembre 2006	12,200,000	8.65%	31,204	Agosto 2016	9,012,060	9,400,553
Noviembre 2006	28,091,497	7.05%	22,524	Agosto 2016	12,230,262	12,509,555
Mayo 2007	6,540,004	6.58%	10,900	Agosto 2016	5,903,976	6,039,136
Septiembre 2007	8,204,039	6.72%	13,673	Agosto 2016	7,444,616	7,614,162
Abril 2008	32,811,066	6.47%	34,124	Agosto 2016	30,861,183	31,483,522
Abril 2008	867,704	6.47%	1,736	Agosto 2016	1,569,514	1,601,167
Agosto 2008	7,339,899	6.62%	84,390*	Agosto 2016	12,782,938	13,027,273
Agosto 2008	3,372,467	6.47%	5,477	Agosto 2016	4,988,675	5,089,074
Agosto 2008	6,286,453	6.47%	6,540	Agosto 2016	5,928,923	6,048,403
Abril 2009	19,912,680	6.10%	40,051	Agosto 2016	17,521,377	18,024,921
Diciembre 2009	30,000,000	8.65%	101,155	Agosto 2016	26,610,383	27,869,773
Julio 2011 (1)	19,768,365	6.60%	72,690	Agosto 2016	18,498,688	19,404,915
Julio 2011 (1)	27,960,333	7.58%	77,887	Agosto 2016	26,602,959	27,570,898
Julio 2011	5,000,000	6.15%	10,935	Agosto 2016	4,821,580	4,956,260
Agosto 2011	3,250,000	variable	-	Febrero 2012	-	3,250,000
Marzo 2012	5,918,171	5.80%	13,347	Agosto 2016	5,784,700	-
Menos: porción circulante					327,862,247	335,144,396
					(9,834,497)	(13,066,851)
					\$ 318,027,750	\$ 322,077,545

* Estos documentos por pagar se amortizan semestralmente.

La mayoría de las propiedades de inversión de la Compañía así como los cobros derivados de la renta de las mismas están otorgadas en garantía como colateral de la deuda a largo plazo con GERE. Adicionalmente, sin consentimiento previo por escrito de GERE, la Compañía no puede, directa o indirectamente vender, hipotecar o asignar todo o en parte los derechos que tiene en su totalidad o en parte las propiedades de inversión existentes de la Compañía.

El contrato de crédito con GERE obliga a la Compañía a mantener ciertas razones financieras (como tasa de retorno sobre la inversión y servicios de cobertura de deuda) y a cumplir con ciertas obligaciones de hacer y no hacer. La Compañía cumplió con dichas razones y obligaciones al 31 de diciembre de diciembre 2012, 2011.

El contrato de crédito también le otorga el derecho a GERE a retener algunos montos como depósitos en garantía para el pago de los intereses de la deuda así como para el mantenimiento de las propiedades de inversión de la Compañía. Estos montos se presentan como activos por depósitos en garantía en los estados consolidados de situación financiera.

El vencimiento de la deuda a largo plazo es como sigue:

2014	\$ 8,222,341
2015	8,629,108
2016	<u>301,176,301</u>
	<u>\$ 318,027,750</u>

- (1) Estos documentos por pagar fueron renegociados, consecuentemente, su liquidación o emisión no requirieron o generaron flujo de efectivo.

Durante el ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2012, la Compañía obtuvo préstamos adicionales los cuales fueron pagados durante el mismo año.

10 Capital social

10.1 El capital social al 31 de diciembre de 2012 y 2011 es como sigue:

	2012		2011	
	Número de acciones	Importe	Numero de acciones	Importe
Capital fijo				
Series A	5,000	\$ 3,696	5,000	\$ 3,696
Capital variable				
Series B	<u>392,873,351</u>	<u>286,864,522</u>	<u>224,249,556</u>	<u>167,971,979</u>
Total	<u>392,878,351</u>	<u>\$ 286,868,218</u>	<u>224,254,556</u>	<u>\$ 167,975,675</u>

La distribución del capital contable, excepto por los importes actualizados del capital social aportado y de las utilidades retenidas fiscales, causará el impuesto sobre la renta a cargo de la Compañía a la tasa vigente al momento de la distribución. El impuesto que se pague por dicha distribución, se podrá acreditar contra el impuesto sobre la renta del ejercicio en el que se pague el impuesto sobre dividendos y en los dos ejercicios inmediatos siguientes, contra el impuesto del ejercicio y los pagos provisionales de los mismos.

En Asamblea General Extraordinaria de Accionistas celebrada el 17 de julio de 2012 se incrementó el capital social en su parte variable en 7,762,761 acciones equivalentes a \$581,702.

El 25 de julio la Compañía realizó una oferta inicial de acciones. A través de dicha emisión de acciones en el Mercado de Valores la Compañía emitió un total de 139,355,000 acciones por un valor de \$190,279,885 (neto de gastos de emisión de \$6,566,057).

El 21 de agosto de 2012, se realizó una emisión adicional de 21,506,034 acciones por un valor de \$29,931,920.

En Asamblea General Extraordinaria de Accionistas celebrada el 25 de septiembre de 2012, del incremento de capital antes mencionado, se reclasificó un monto de \$101,900,964 como prima en suscripción de acciones.

De conformidad con la resolución de la asamblea ordinaria de socios celebrada el 29 de Abril de 2011, se aprobó la fusión de la Compañía con CIV Real Estate fue aprobada. Como resultado de la fusión, el capital social se incrementó por \$4,315. El aumento representa la cantidad de dinero en efectivo que CIV Real Estate tenía a la fecha de la fusión.

10.2 Acciones ordinarias totalmente pagadas

	Número de acciones	Importe	Prima en suscripción de acciones
Saldo al 31 de diciembre de 2010	224,254,556	\$ 27,538,888	\$ 140,432,472
Efectos de fusión	-	4,315	-
Capitalización de prima en suscripción de acciones	-	140,432,472	(140,432,472)
Saldo al 31 de diciembre de 2011	224,254,556	167,975,675	-
Incremento de capital social del 17 de julio 2012	7,762,761	581,702	-
Incremento de capital por IPO del 25 de julio del 2012	139,355,000	196,845,942	-
Costos directos por emisión de capital	-	(9,380,081)	-
Impuestos relacionados con los costos directos por emisión de capital	-	2,814,024	-
Incremento de capital social del 21 de agosto de 2012	21,506,034	29,931,920	-
Creación de la prima en suscripción de acciones	-	(101,900,964)	101,900,964
Saldo al 31 de diciembre de 2012	392,878,351	\$ 286,868,218	\$ 101,900,964

10.3 Dividendos decretados

En Asamblea General Extraordinaria y Ordinaria de Accionistas celebrada el 25 de Septiembre de 2012, la Compañía decretó un un dividendo de \$0.025 por acción, equivalente a \$9,795,444 el cual fue pagado en efectivo. El dividendo fue aplicado contra la Cuenta de Utilidad Fiscal Neta (CUFIN).

De acuerdo con la resolución del Consejo de Administración del 27 de octubre de 2011 y del 27 de Febrero de 2010, se aprobó el pago de un dividendo de \$0.022 por acción equivalente a \$4,836,788 a través de pagos en efectivo. El pago fue aplicado contra la Cuenta de Utilidad Fiscal Neta (CUFIN).

11. Utilidad por acción

Los montos utilizados para determinar la utilidad por acción es como sigue:

	2012		
	Utilidad	Promedio ponderado sobre el número de acciones	Dólares por acción
Utilidad del periodo	\$ 40,843,843	296,289,138	\$ 0.14

2011			
	Utilidad	Promedio ponderado sobre el número de acciones	Dólares por acción
Utilidad del periodo	\$ 13,293,587	224,254,556	\$ 0.06

12. Costo de operación de las propiedades y gastos de administración

12.1.1 Los costos de operación directos sobre propiedades de inversión rentadas y de las cuales se generaron ingresos durante el año son:

	31/12/2012	31/12/2011
Impuesto predial	\$ 942,922	\$ 1,026,057
Seguros	249,740	212,419
Mantenimiento	435,585	793,787
Otros gastos de propiedades	1,118,783	2,520,604
Costo por administración de propiedades	<u>751,405</u>	<u>1,245,679</u>
	3,498,435	5,798,546

12.1.2. Los costos de operación directos sobre propiedades de inversión que no han sido rentadas y de las cuales no se generaron ingresos durante el año son:

	31/12/2012	31/12/2011
Impuesto predial	\$ 113,700	\$ 77,230
Seguros	32,070	15,988
Mantenimiento	55,936	59,747
Otros gastos de las propiedades	406,800	63,984
Reserva para cuentas incobrables	-	800,112
	<u>608,506</u>	<u>1,017,061</u>
Total de los gastos de propiedades de inversión	<u>\$ 4,106,941</u>	<u>\$ 6,815,607</u>

12.2 Los gastos de administración se integran como sigue:

	31/12/2012	31/12/2011
Gastos de mercadotecnia	\$ 68,244	\$ 56,187
Gastos legales y de auditoría	651,359	923,734
Honorarios de adquisición de propiedades	199,990	136,459
Honorarios por administración de activos	765,388	1,265,000
Direct employee benefits	2,390,207	-
Indirect equity issuance costs	2,559,671	671,844
Otros	<u>6,560</u>	<u>3,722</u>
	<u>\$ 6,641,419</u>	<u>\$ 3,056,946</u>

13. Impuestos a la utilidad

La Compañía está sujeta al ISR y al IETU. La tasa de ISR en 2012 y 2011 es 30% y continuará igual hasta 2013 y será 29% en 2014 y 28% en 2015.

IETU - Tanto los ingresos como las deducciones y ciertos créditos fiscales se determinan con base en flujos de efectivo de cada ejercicio. A partir de 2010 la tasa es 17.5%. Asimismo, al entrar en vigor esta ley se abrogó la Ley del IMPAC permitiendo, bajo ciertas circunstancias, la recuperación de este impuesto pagado en los diez ejercicios inmediatos anteriores a aquél en que por primera vez se pague ISR, en los términos de las disposiciones fiscales.

El impuesto a la utilidad causado es el que resulta mayor entre el ISR y el IETU.

Con base en proyecciones financieras, de acuerdo con lo que se menciona en la INIF 8, Efectos del Impuesto Empresarial a Tasa Única, la Compañía identificó que pagará ISR, por lo tanto, reconoce únicamente ISR diferido.

13.1 Los impuestos a la utilidad se integran como sigue:

	31/12/2012	31/12/2011
ISR (gasto) beneficio:		
Causado	\$ (5,564,057)	\$ (997,706)
ISR acreditable de dividendos que expiró	-	(2,444,806)
Diferido	<u>(1,729,683)</u>	<u>(16,451,546)</u>
	(7,293,740)	(19,805,731)
IETU (gasto):		
Causado	<u>(571,812)</u>	<u>-</u>
Total de impuestos diferidos	<u>\$ (7,865,552)</u>	<u>\$ (19,805,731)</u>

13.2 La conciliación de la tasa legal del ISR y la tasa efectiva expresadas como un porcentaje de la utilidad antes de impuestos a la utilidad es:

	31/12/2012	31/12/2011
Tasa legal	30%	30%
Efecto de los tipos de cambio en valores fiscales	(9)%	37%
Efectos de la inflación	(6)%	(14)%
IETU causado	1%	-
ISR acreditable de dividendos que expiró	<u>-</u>	<u>7%</u>
Tasa efectiva	<u>16%</u>	<u>60%</u>

13.3 Los principales conceptos que originan el saldo del pasivo por ISR diferido son:

	31/12/2012	31/12/2011
ISR diferido activo (pasivo):		
Propiedades de inversión	\$ (74,464,893)	\$ (76,811,440)
Pérdidas fiscales por amortizar	11,830,926	13,210,654
Otras provisiones	<u>117,522</u>	<u>-</u>
Total del pasivo de ISR diferido	<u>\$ (62,516,445)</u>	<u>\$ (63,600,786)</u>

Para determinar el ISR diferido la Compañía aplicó la tasa aplicable a las diferencias temporales basada en su fecha de reversión estimada.

- 13.4 El beneficio de las pérdidas fiscales por amortizar, puede recuperarse cumpliendo con ciertos requisitos. Los años de vencimiento y sus montos actualizados al 31 de diciembre de 2012 son:

Año de vencimiento	Pérdidas Fiscales
2018	\$ 11,163,412
2020	6,327,839
2021	15,842,189
2022	<u>8,919,867</u>
	<u>\$ 42,253,308</u>

14 Instrumentos financieros

14.1 Administración de capital

La Compañía administra su capital para asegurar que estará en capacidad de continuar como negocio en marcha mientras que se maximiza el rendimiento a sus socios a través de la optimización de los saldos de deuda y patrimonio.

La estructura de capital de la Compañía consiste en deuda neta (los préstamos como se detalla en la Nota 9 compensados por saldos de efectivo y efectivo restringido) y capital de la Compañía (compuesto por capital social, prima en suscripción de acciones, resultados acumulados y la utilidad integral como se muestra en la Nota 10).

La Compañía no está sujeta a ningún requerimiento externo de capital.

14.2 Índice de endeudamiento

El consejo de administración revisa la estructura de capital de la Compañía de forma regular. Como parte de esta revisión, el consejo de administración considera el costo de capital y los riesgos asociados con cada uno de los tipos de capital.

El índice de endeudamiento al final de cada uno de los años es el siguiente:

	31/12/2012	31/12/2011
Deuda	\$ 327,862,243	\$ 335,144,396
Efectivo y equivalentes de efectivo	<u>(36,947,094)</u>	<u>(4,848,250)</u>
Deuda neta	290,915,149	330,296,146
Capital	517,228,170	264,564,097
Índice de deuda neta y capital	<u>63%</u>	<u>127%</u>

La deuda incluye la deuda a largo plazo y su porción circulante. El Capital incluye todas las partes sociales, la prima en suscripción de acciones, utilidades retenidas, la utilidad integral y reservas de la Compañía.

14.3 Categorías de instrumentos financieros

Los detalles de las políticas contables significativas y métodos adoptados, incluyendo los criterios de reconocimiento, bases de medición y las bases de reconocimiento de ingresos y egresos, para cada clase de activo financiero, pasivo financiero e instrumento de patrimonio se revelan en la Nota 2.

Los principales instrumentos financieros de la Compañía son saldos de efectivo en bancos así como efectivo restringido como se menciona en la Nota 4, impuestos por recuperar así como las cuentas por cobrar por arrendamientos operativos que se revelan en las Notas 6 y 7, respectivamente y activos financieros disponibles para la venta en Nota 5. El principal pasivo financiero de Compañía es la deuda a largo plazo como se revelan en la Nota 9.

14.4 Administración del riesgo financiero

La Compañía busca minimizar los efectos de los riesgos de mercado (incluyendo el valor razonable de las tasas de interés), riesgo de crédito, riesgo de liquidez y riesgo de flujos de efectivo de las tasas de interés (a pesar de que actualmente la Compañía solo tiene deuda a tasas de interés fijas con diferentes vencimientos). La Compañía no adquirió instrumentos financieros de cobertura durante el periodo de los estados financieros consolidados.

14.5 Riesgo de mercado

Las actividades de la Compañía la exponen a diferentes riesgos, principalmente a riesgos financieros de cambios en las tasas de interés (ver 14.8 y 14.9 abajo) y riesgos de tipos de cambio (ver 14.6 y 14.7 abajo). La Compañía puede adquirir instrumentos financieros para administrar su exposición al riesgo de tipo de cambio.

No ha habido cambios en la exposición de la Compañía a los riesgos del mercado o la forma en la cual dichos riesgos es manejada y medida.

14.6 Administración del riesgo cambiario

La Compañía está expuesta al riesgo de tipos de cambio principalmente por los saldos que mantiene en pesos mexicanos y en dólares americanos respecto a los saldos de una de sus subsidiarias que tiene como moneda funcional el peso mexicano. El riesgo de tipo de cambio surge de operaciones comerciales futuras así como de los activos y pasivos monetarios reconocidos en los estados consolidados de posición financiera.

Los valores en libros de los activos y pasivos monetarios denominados en moneda extranjera al final del periodo son los siguientes:

	31/12/2012	31/12/2011
Activos monetarios		
Pesos Mexicanos (MxP)	2,060,405,495	69,858,100
Dólares Americanos	\$ 264,977	\$ 347,952
Pasivos monetarios		
Pesos Mexicanos (MxP)	1,052,321	917,804
Dólares Americanos	\$ 41,361,548	\$ 44,584,466

14.7 Análisis de sensibilidad de moneda extranjera

La siguiente tabla detalla la sensibilidad de la Compañía a un incremento y decremento de 10% en el dólar americano contra el peso mexicano. El 10% representa la tasa de sensibilidad utilizada cuando se reporta el riesgo cambiario internamente al personal clave de la gerencia y representa la evaluación de la gerencia sobre el posible cambio razonable en las tasas de cambio. El análisis de sensibilidad incluye únicamente las partidas monetarias pendientes denominadas en moneda extranjera y ajusta su conversión al final del periodo para un cambio de 10% en las tasas de cambio. Una cifra positiva en la tabla abajo incluida indica un incremento en los resultados o capital contable donde el dólar americano se fortalece en 10% contra la divisa pertinente. Si se presentara un debilitamiento de 10% en el dólar americano con respecto al peso mexicano, entonces habría un impacto comparable sobre los resultados y capital contable, y los saldos en la tabla de abajo serían negativos.

	31/12/2012
Impacto en resultados	
Peso mexicano – 10% ganancia	\$ (17,587,645)
Peso mexicano – 10% pérdida	14,389,891
Dólar americano – 10% ganancia	(4,109,657)
Dólar americano – 10% pérdida	4,109,657

14.8 Administración del riesgo de tasas de interés

La Compañía minimiza su exposición al riesgo de tasas de interés a través de la contratación de deuda a tasa de interés fija, lo anterior debido a que sus propiedades de inversión generan un rendimiento fijo a través de los ingresos por arrendamiento, los cuales son indexados con la inflación.

14.9 Administración del riesgo de crédito

El riesgo de crédito se refiere al riesgo de que una contraparte incumpla con sus obligaciones contractuales resultando en una pérdida financiera para la Compañía. La Compañía ha adoptado una política de únicamente involucrarse con partes solventes y obtener suficientes colaterales, cuando sea apropiado, como forma de mitigar el riesgo de la pérdida financiera ocasionada por los incumplimientos. La exposición de la Compañía así como las calificaciones de crédito de sus contrapartes son continuamente monitoreadas.

Los clientes de la Compañía operan en distintas industrias. Su portafolio de propiedades de inversión está concentrado principalmente en la industria alimenticia, automotriz, aeroespacial, médica, logística y la industria del plástico. La exposición de la Compañía a estas industrias la vuelve más vulnerable a los efectos de las crisis económicas que si su portafolio estuviese más diversificado.

Actualmente la Compañía renta dos de sus centros de distribución a un solo cliente, el área total rentada a este cliente representa el 16.2% del total de la superficie rentable de la Compañía, el 67% and 21% del saldo de las cuentas por cobrar por arrendamientos al 31 de diciembre de 2012 y 2011 respectivamente. Si la Compañía perdiera este cliente, la Compañía podría sufrir pérdidas significativas en sus ingresos por arrendamiento futuros.

14.10 Administración del riesgo de Liquidez

Si la Compañía no pudiera conseguir deuda o capital adicional sus resultados de operación se verían impactados. La Compañía monitorea continuamente el vencimiento de sus pasivos así como las necesidades de efectivo para sus operaciones. Análisis de flujos de efectivo detallados son preparados y presentados trimestralmente al consejo de administración. Se toman decisiones sobre la obtención de nuevos financiamientos o en su caso limitar los proyectos de inversión con el objetivo de mantener una buena liquidez.

El vencimiento de la deuda a largo plazo así como la parte circulante de la misma y los intereses acumulados al 31 de diciembre de 2012 es como sigue:

	Tasa promedio ponderada %	Menos de 1 mes	1 a 3 meses	3 meses a 1 año	1 a 5 años	Total
Deuda a largo plazo	7.25	\$ 725,757	\$ 3,336,422	\$ 8,729,415	\$315,070,649	\$327,862,243
Intereses acumulados		<u>1,833,214</u>	<u>6,516,893</u>	<u>23,274,834</u>	<u>79,978,358</u>	<u>111,603,299</u>
		<u>\$ 2,558,971</u>	<u>\$ 9,853,315</u>	<u>\$32,004,249</u>	<u>\$395,949,007</u>	<u>\$439,465,542</u>

14.11 Valor razonable de los instrumentos financieros

14.11.1 Valor razonable de los instrumentos financieros registrados a costo amortizado

El valor razonable de la deuda a largo plazo y su porción circulante al 31 de diciembre de 2011 es de \$328,637,868. La administración considera que el valor en libros de los activos financieros y de los otros pasivos financieros se aproxima a sus valores razonables.

15 **Transacciones y saldos con partes relacionadas**

15.1 Transacciones con partes relacionadas:

Las transacciones con partes relacionadas, llevadas a cabo durante el curso normal de las operaciones, fueron como sigue:

	31/12/2012	31/12/2011
<i>Desarrolladora Vesta, S. de R.L. de C.V. (afiliada):</i>		
Administración de propiedades	\$ 751,405	\$ 1,245,679
Comisiones a corredores	541,965	381,379
Comisión por administración del portafolio	765,388	1,265,000
Cuotas de renvoación	1,369,208	396,970
Gastos relacionados con la emisión de capital	1,000,000	-
Comisión por desarrollo	287,207	-
Adquisición de equipo de oficina	58,472	-

	31/12/2012	31/12/2011
<i>Servicios de Construcción Vesta, S. de R.L. de C.V. (afiliada):</i>		
Comisión por desarrollo de propiedades	\$ 130,765	\$ 206,405
Servicios de construcción	6,805,354	10,321,443

15.2 Cuentas por pagar a partes relacionadas:

	31/12/2012	31/12/2011
Desarrolladora Vesta, S. de R.L. de C.V.	\$ -	\$ 1,049,578
Servicios de Construcción Vesta, S. de R.L. de C.V.	<u>-</u>	<u>1,252,646</u>
	<u>\$ -</u>	<u>\$ 2,302,224</u>

16 Contingencias y litigios

La Compañía tiene litigios derivados de sus operaciones normales, los cuales en opinión de la administración y del departamento jurídico de la Compañía, no afectarán en forma significativa su situación financiera y el resultado de sus operaciones. La Compañía no está involucrada en ningún litigio o proceso de arbitraje por el cual la Compañía considere que no está suficientemente asegurada o indemnizada, o en su caso, que pudiera tener un efecto material adverso en la situación financiera de la Compañía, sus resultados de operación o sus flujos de efectivo.

Como se menciona en la Nota 8, los derechos de construcción, mejoras y la infraestructura construida por la Compañía en parque industrial Querétaro, tiene la obligación de regresar al gobierno del Estado de Querétaro al final la concesión, lo cual tiene un plazo de 45 años aproximadamente.

17 Autorización de la emisión de los estados financieros

Los estados financieros consolidados fueron autorizados para su emisión el 11 de febrero de 2013, por Juan Sotil, Director de Administración y Finanzas de la Compañía y están sujetos a la aprobación de la Asamblea Ordinaria de Accionistas, quien puede decidir su modificación de acuerdo con lo dispuesto en la Ley General de Sociedades Mercantiles.

* * * * *